

Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile

Diciembre 2023

Fecha de Término¹	Abril 2025
Nemotécnico Serie A	CFISUCAINA
Nemotécnico Serie I	CFISUCAINI
Tipo de Fondo	No Rescatable
Plazo del Fondo	3.5 años
Patrimonio al 30/11/2023	UF 214,382
Cuotas suscritas y pagadas	217,571
Valor Cuota Serie A (30/11/2023)	\$35,955.39
Valor Cuota Serie I (30/11/2023)	\$36,680.57
Último cierre bursátil⁵ Serie A	\$30,548.00
Último cierre bursátil⁵ Serie I	-

Objetivo del Fondo

Generar retornos mediante la inversión, directa o indirecta en proyectos de desarrollo inmobiliario en Chile. Para lograr lo anterior, se utilizan estructuras contractuales denominadas capital preferente² o leaseback³.

Audidores Externos

Grant Thornton

Tasa Anual de Costos (TAC)⁴

TAC Serie A	0.32%
TAC Serie I	0.32%

Miembros del Comité de Vigilancia

- José Joaquín Del Real
- Uwe Hasseldieck Paulmann
- Jaime Blanco Barrio

Remuneración

- **Fija Anual (IVA Incluido):**
Serie A: 1.428%
Serie I: 0.952%
- **Variable Anual (IVA Incluido):**
23.8% sobre TIR de UF +5.0%

Comentario de la Administradora

El Fondo tiene como estrategia proveer financiamiento a inmobiliarias especialistas en desarrollo habitacional. El Fondo inició operaciones el 14 de octubre de 2021 con una suscripción inicial de UF 195,814 para su serie A. El día 15 de diciembre de 2021 se llevó a cabo una segunda ronda de suscripción de cuotas por UF 21,757 para su serie I, con lo que el capital del Fondo alcanzó las UF 217,571.

Actualmente el Fondo se encuentra invertido en inmobiliarias que pagan cuotas trimestralmente conforme a un contrato con una tasa anual. Si bien existe una baja en el mercado hipotecario que está afectando directamente a las inmobiliarias, el Fondo se encuentra invertido en proyectos que apuntan a segmentos defensivos en mercados profundos y con inmobiliarias que cuentan con varios proyectos.

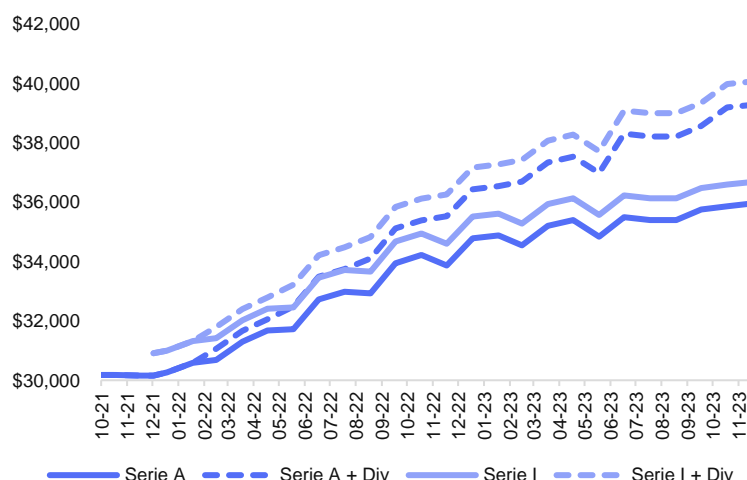
En cuanto al mercado, durante el cuarto trimestre del 2023 el aumento del precio de venta de las viviendas se modera al 4.1 % interanual, por lo que debiésemos esperar que el mercado comience a estabilizarse dentro del 2024. Por otro lado, la oferta se mantiene sobre el promedio de los últimos cinco años. Estos acontecimientos están marcados por las altas tasas de créditos hipotecarios y las exigencias para su acceso. Este último se ha buscado mitigar con una garantía estatal del 10% para viviendas menores a UF 4,500.

Distribución de Dividendos*

Fecha	Tipo	Monto (UF)
17/02/2022	Dividendo	2,599
03/05/2022	Dividendo	2,600
04/08/2022	Dividendo	2,650
08/11/2022	Dividendo	3,050
14/02/2023	Dividendo	2,996
23/06/2023	Dividendo	4,061
06/10/2023	Dividendo	3,100

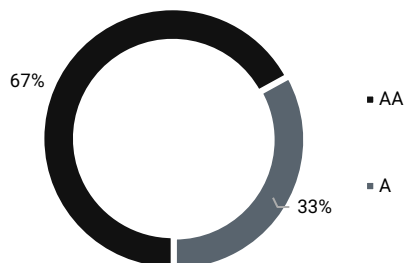
(*) No incluye el dividendo pagado el 4 de enero de 2024 por UF 4,073 aproximadamente.

Evolución Valor Cuota**

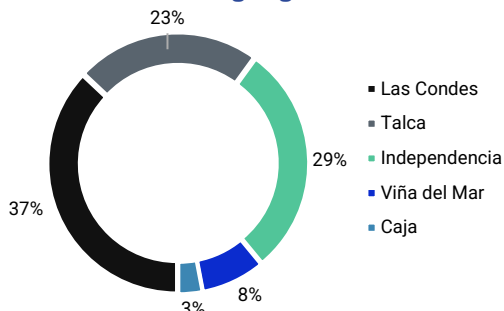


DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO **

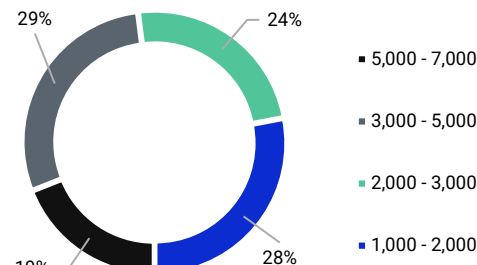
Pólizas de garantía por clasificación



Diversificación geográfica



Precio promedio unidades en garantía (UF)



Resumen de los proyectos

Indicador	Valor
No. Proyectos	4
No. Inmobiliarias	4
No. Comunas	4
Avance de construcción promedio	78%
Avance en ventas promedio	56%
Descuento promedio promesas	46%
Experiencia promedio inmobiliarias	+26 años

Indicadores de Rentabilidad^{6***}

Serie A			
Año	90 días	1 año	SI ⁷
TIR UF+	5.8%	6.3%	5.1%
DY UF	5.8%	6.1%	4.9%
Serie I			
Año	90 días	1 año	SI ⁷
TIR UF+	5.8%	6.3%	5.4%
DY UF	5.8%	6.1%	5.1%

(***) Indicadores de Rentabilidad a noviembre de 2023.

Información Financiera del Fondo

Balance General del Fondo

(al 30 de septiembre 2023 en M\$ CLP)

Activos Corrientes	357,045	Pasivos Corrientes	121,432
Activos no Corrientes	7,559,248	Patrimonio	7,794,862
Total Activos	7,916,293	Resultado	579,078
		Total Pasivos + Patrimonio	7,916,293

Contacto



En caso de alguna duda contactar a su ejecutivo comercial.

Infórmese de las características de la inversión de este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. La rentabilidad o ganancias obtenidas en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables.



Fondo de Inversión SURA Capital Inmobiliario Chile

Diciembre 2023

DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos para evaluar opciones de inversión. Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones financieras apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. Este informe no es una solicitud ni una oferta para comprar o vender aquellos instrumentos financieros a los que hace referencia.

Conforme a lo anterior, Administradora General de Fondos SURA S.A., no será responsable de cualquier decisión financiera, de compra o venta, que pueda realizarse por parte de un inversionista que tenga como único fundamento el contenido de este informe. Si bien, el contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como confiables; no es posible garantizar que estos sean exactos o completos. El riesgo y retorno de las inversiones del Fondo, así como su estructura de costos, no necesariamente se corresponden con aquellos de los referentes utilizados en la comparación o con las mismas variables de los otros Fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el Fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. La rentabilidad es fluctuante por lo que nada garantiza que las rentabilidades pasadas se mantengan en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. La diferencia en rentabilidad entre alternativas de ahorro previsional voluntario no necesariamente refleja la diferencia en el riesgo de las inversiones. Infórmese de las características esenciales de la inversión en el Fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. AGF SURA no garantiza retornos. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento sin la autorización expresa previa por parte de Administradora General de Fondos SURA S.A.

- (1) Fecha de Término: Se refiere a la fecha de término de la duración del Fondo que establece el Reglamento Interno, donde se inicia el Periodo de Liquidación establecido en caso de no prorrogarse el plazo de vigencia.
- (2) Capital Preferente: Inversión estructurada que permite a inversionistas participar de los beneficios de invertir en el mercado inmobiliario, estructura de riesgo acotada.
- (3) Leaseback o retroarriendo: El propietario de un bien inmueble le vende éste a una entidad financiera y en el mismo acto, suscribe un contrato de arrendamiento sobre el mismo.
- (4) Tasa Anual de Costos con IVA incluido a 30 de septiembre de 2023.
- (5) Último cierre bursátil: Se refiere al precio de la última transacción, que marcó precio, efectuada en la Bolsa de Comercio de Santiago. Este no necesariamente refleja el valor de los activos subyacentes del Fondo.
- (6) Rentabilidad y Dividend Yield expresados en UF. Datos al cierre de noviembre 2023.
- (7) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.